

擴中介服務集合業權售發展商 市建局助公僕樓重建

政府冀推動公務員合作社樓宇重建，釋放市區土地資源，市區重建局繼房屋協會後推出「促進者計劃」，擴闊中介服務至公務員合作社樓宇，協助業主集合業權出售重建。業主集齊不少於 50% 業權即可申請計劃，之後由市建局協助業主集齊 80% 以上業權，聯合出售予私人發展商重建，惟業主及市場人士均認為，有關計劃未能解決最關鍵的補地價問題，質疑計劃成效。大公報記者曾敏捷

市建局董事會昨日開會，通過市建局為公務員合作社樓宇提供中介服務的安排。市建局行政總監林濬表示，計劃是按政府要求，協助公務員合作社樓宇重建，強調市建局只擔當「促進者」角色，不牽涉收地補償。

收 2% 服務費業主買家支付

新計劃下，每個地盤需要集齊不少於五成業主的申請，雖然地盤不限大小，但涉及樓宇必須有超過一半以上的狀況屬於較差，而公務員合作社在提交申請時必須已解散。申請人需自行繳付估值、查契、法律等開支，當地盤內每個地段達至 80% 或以上業主同意，才會進行聯合出售。成功出售地盤後，市建局會從出售後收益中收取 2% 作服務費，由參與業主和買家攤分支付。市建局將會制定實施細則，明年首季推行，同一時間可處理兩個申請。

不過，公務員合作社業主普遍對市建局的中介服務有保留。公務員合作社重建小組召集人黃伯仁指，重建公務員樓涉及雙重補地價，即是地皮補三分二地價，以及因為重建後可用盡地積比率而增加的樓面面積，所涉及的「補高空」地價，但雙重補價「嚇窒」不少發展商，政府必須將兩個補地價降回合理水平，計劃才有成功機會。

薄扶林羅富國徑公務員樓業主張先生認為，房協及市建局相繼推出計劃，公務員樓重建看似多了選擇，但實際解決不到問題，以其居住的公務員樓為例，合作社已解散，而涉及兩幢樓共只有 12 戶，要集齊業權不難，早年曾有發展商有意收購重建，但最終因該區地價太高但發展密度太低而放棄，「拆四層只能起返四層，仲要補地價，發展商點肯做？」，而房協重建選址則需適合發展資助房屋，薄扶林亦不適合。他主張政府現金補償公務員樓業主，收回所有公務員樓土地，並重新規劃土地用途，包括興建公屋、賣地建私樓或用作「政府、機構及社區」用地。

業界：無針對補地價礙成效

同樣是公務員樓的北角寶石樓，業主周先生指，政府多推出計劃協助重建是好事，但他認為計劃未有解決業主的關注問題，例如市建局的中介服務未有解決補地價問題，「我的單位面積 1500

平方呎，補地價也要 500 萬元，剩下的錢，我還可以做什麼？」

測量師學會產業測量組主席 **何展才** 認為，市建局的促進者計劃雖令合作社業主多了一個重建選擇，但並無針對窒礙公務員樓重建的補地價問題，質疑計劃釋放土地資源的成效有限，加上樓市面臨轉角位，若市建局的計劃於明年推出時碰上樓市下跌，業主預期可收到的款額大跌，參與計劃的意願勢將更低。

擬簡化申請縮短審批吸客

據悉，市建局一直有意加強「促進者」角色，推動私人市場參與重建。在昨日董事會上，局方還就優化現有中介服務計劃，諮詢董事會成員意見。市建局建議透過簡化申請程序及縮短審批時間，吸引更多申請者參與及處理更多申請。

市建局在 2011 年 7 月推出中介服務計劃，至今共接獲 23 宗申請，但暫時只有一宗位於九龍城獅子石道的申請成功售出地盤，另有 16 宗申請因未能符合資格遭否決，當局現正處理三宗申請，同時為三宗申請提供服務。

除市建局外，房協早前亦擬議在明年初推出「重建公務員樓宇先導計劃」，惟計劃要求 100% 業主同意才能參與，被質疑「門檻」太高，但發展局認為重建公務員樓是公務員的福利，需 100% 同意才能重建，否則是剝奪他們的權利，但承諾政府會就業主移民海外未能集齊業權等情況酌情處理。